

A EXPANSÃO URBANA EM VIÇOSA-MG: DINÂMICAS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E DA EXPANSÃO HORIZONTAL DO MUNICÍPIO¹

URBAN EXPANSION IN VIÇOSA-MG: DYNAMICS OF REAL ESTATE PRODUCTION AND HORIZONTAL EXPANSION OF THE MUNICIPALITY

EXPANSIÓN URBANA EN VIÇOSA-MG: DINÁMICA DE LA PRODUCCIÓN INMOBILIARIA Y EXPANSIÓN HORIZONTAL DEL MUNICIPIO

Larissa Pereira Lima²

Teresa Cristina de Almeida Faria³

DOI: 10.5752/P.2316-1752.2025v32n46p40-59

Resumo

Este artigo tem como objetivo o estudo da ocupação do solo periurbano e da expansão horizontal em Viçosa-MG, com ênfase nas alterações da legislação urbanística, na ampliação do perímetro urbano e na descaracterização da paisagem rural. A metodologia emprega abordagens quantitativas e qualitativas, incluindo o levantamento da produção de loteamentos junto a imobiliárias e órgãos municipais. Os dados obtidos revelam um processo marcado pela transição rural-urbana, pela incorporação de novas áreas, pelo parcelamento de glebas e pela comercialização de lotes no município.

Palavras-chave: Expansão horizontal; Áreas periurbanas; Planejamento urbano.

Abstract

This article aims to study peri-urban land use and horizontal expansion in Viçosa, Minas Gerais, with an emphasis on changes in urban planning legislation, the expansion of the urban perimeter, and the de-characterization of the rural landscape. The methodology employs both quantitative and qualitative approaches, including a survey of subdivision developments conducted with real estate agencies and municipal agencies. The data obtained reveal a process marked by the rural-urban transition, the incorporation of new areas, the subdivision of land parcels, and the commercialization of lots in the municipality.

Keywords: Horizontal expansion; Peri-urban areas; Urban planning.

¹ Este artigo toma por base investigação apresentada no mestrado da Larissa Pereira Lima, no Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPG.AU) da Universidade Federal de Viçosa (UFV), sob orientação da professora Teresa Cristina de Almeida Faria.

² Arquiteta pela Universidade Federal de Viçosa e mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Viçosa. Email para contato: arquitetularissalima@gmail.com

³ Arquiteta pela Universidade Santa Úrsula, mestre e doutora em em Planejamento Urbano e Regional pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR/Universidade Federal do Rio de Janeiro. Pós doutorado em Arquitetura e Urbanismo pela Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense - UFF. Professora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa. Email para contato: teresa.faria@ufv.br

Resumen

Este artículo tiene como objetivo estudiar el uso del suelo periurbano y la expansión horizontal en Viçosa, Minas Gerais, con énfasis en los cambios en la legislación urbanística, la expansión del perímetro urbano y la descaracterización del paisaje rural. La metodología emplea enfoques cuantitativos y cualitativos, incluyendo un estudio de desarrollos urbanísticos realizado con agencias inmobiliarias y organismos municipales. Los datos obtenidos revelan un proceso marcado por la transición rural-urbana, la incorporación de nuevas áreas, la subdivisión de terrenos y la comercialización de lotes en el municipio.

Palabras clave: Expansión horizontal; Áreas periurbanas; Planificación urbana.

INTRODUÇÃO

Segundo Arroyo (2007), as bordas da cidade associam-se não apenas à ideia de fronteiras, margens, limites, passagens e umbrais, mas também a um estado ou situação intermediária entre duas regiões adjacentes, que expressam diferentes espacialidades e temporalidades da cidade. Para o autor, essas áreas de transição constituem uma fenomenologia que se registra tanto na ordem física quanto nas ordens social e simbólica, são espaços instáveis que se redesenham constantemente, onde se avivam conflitos físicos e sociais, materiais e simbólicos, da cidade contemporânea.

Ressalta-se que ainda há limitações no que diz respeito ao planejamento desses espaços, por se tratar de "territórios de convivência de diversas legislações e de complexos processos espaciais, resultantes de modelos que legitimaram uma urbanização espraiada, precária e incompleta do solo" (Miranda, 2008, p. 2). De acordo com Miranda é desafiador planejar os espaços de transição rural-urbana, franjas ou periferias rural-urbanas, visto que expressam forte divergência de interesses, processos e conflitos socioeconômicos, territoriais e ambientais.

Neste artigo buscou-se investigar o processo de ocupação do solo periurbano e a expansão horizontal em Viçosa-MG, considerando as alterações na legislação urbanística, a ampliação do perímetro urbano e a descaracterização da paisagem rural. Tais abordagens tratam da expansão horizontal em direção às áreas periurbanas e as dinâmicas urbanas e imobiliárias envolvidas. Com o objetivo de elucidar melhor a discussão, o trabalho foi estruturado em cinco seções: primeiramente, esta introdução que aborda algumas teorias, conceitos e reflexões sobre a temática das bordas urbanas; a segunda seção apresenta a produção do espaço urbano no município estudado; a terceira seção busca apresentar um panorama dos papéis desempenhados pelos agentes promotores imobiliários; já a quarta seção aborda a trajetória da atuação do Estado expresso nas regulamentações urbanísticas. Por fim, na quinta seção, são desenvolvidas as considerações finais a respeito dos fatores que legitimam o padrão periférico de crescimento urbano.

No que tange à metodologia, este estudo se baseia em uma pesquisa quanti qualitativa, de caráter descritivo-exploratório, dentro das Ciências Sociais Aplicadas. Os métodos utilizados se desenvolveram a partir de uma pesquisa bibliográfica, mediante leituras que ofereceram embasamento teórico acerca da expansão horizontal, espaço urbano e seus agentes, bem como os

processos ligados à política urbana e produção do espaço urbano. Contou, também, com uma pesquisa documental, que incluiu uma revisão ancorada nas legislações urbanísticas que estiveram e ainda estão em vigor em Viçosa. Ademais, foram realizados levantamentos de dados, entre os anos de 2022 e 2014, junto às duas principais imobiliárias do município (Imobiliária Chequer e Imobiliária Ideal) e seus respectivos sites, que colaboraram para identificar os principais promotores imobiliários responsáveis pela produção dos loteamentos.

O conteúdo do trabalho se aproxima de um levantamento descritivo, mas também incorpora uma dimensão interpretativa. O foco empírico da pesquisa recai sobre os condomínios horizontais fechados em Viçosa-MG, os quais se localizam predominantemente nas bordas urbanas e representam uma das expressões mais visíveis do processo de expansão horizontal em direção às áreas periurbanas do município. Para compreender a produção do espaço, foram analisados os principais instrumentos legais que orientam o planejamento urbano local, como o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei de Parcelamento do Solo, o Código de Posturas e o Código de Obras e Edificações.

Sposito (2009) aponta o crescimento significativo da produção bibliográfica sobre cidades dispersas, destacando, no entanto, que essa produção é predominantemente de origem europeia e estadunidense. Por isso, ressalta a importância de investigar as disparidades socioeconômicas locais. As cidades dispersas são consideradas uma nova forma de produção do espaço urbano, conforme a visão da autora:

A cidade dispersa é o ambiente de novas práticas socioespaciais, marcadas pela fragmentação, pela seletividade socioespacial e justificadas pelo espectro da (in)segurança urbana, a urbanização difusa é, ela mesma, um atalho para a negação da própria cidade, compreendida nos termos em que, na longa duração, podemos percebê-la como espaço das diferenças (Sposito, 2009).

De acordo com Silveira (2015), às áreas de transição rural-urbana podem ser consideradas como um palco complexo onde se materializa certa convergência social e política, e uma diversidade de interesses dos agentes modeladores do espaço, nessa perspectiva, destaca-se a importância do estudo da periferização e das bordas urbanas, como espaços mais avançados da cidade, sendo válido refletir sobre as novas (des)relações centro - periferias urbanas (Silveira, 2015, p. 20). No que se refere ao termo "periurbano", Silveira et al. (2015) apontam:

Detectado no fim dos anos 1930 e princípios dos anos 1940, no âmbito intraurbano, o chamado "periurbano", especificamente, traduziu-se primeiramente sob dois termos: rural fringe e urban fringe, com a distinção baseada em critérios estatísticos. Provavelmente, uma das primeiras sistematizações sobre o problema das áreas de transição urbana foi apresentada por Smith (1930), que as viu como áreas construídas próximas aos limites administrativos da cidade (PRYOR, 1971). Na literatura especializada, encontram-se outros conceitos e denominações que se referem aos espaços existentes na interface do rural com o urbano, dentre os quais, podem ser destacados: espaços periurbanos (ESPAÑA, 1991), espaço rurbarno (FREIRE, 1982), franja urbana ou franja rurbarna (JOHNSTON, 1978), franja rural-

urbana, franja periurbana, periferia rurbana (PRYOR, 1971; KAISER, 1990); ou para os casos em que a urbanização não constitui uma faixa relativamente homogênea ou contínua nas dimensões físico-naturais e/ou sociais. Aqui, mais componentes dificultam esses estudos, pela sobreposição e indefinição de áreas, padrões e limites, fragmentação generalizada de pontos territoriais e desconexão. (Silveira et al., 2015, p. 33).

Por sua vez, o termo “urban sprawl” foi utilizado para definir a expansão das aglomerações urbanas nos Estados Unidos em meados da década de 1960, e esse conceito recebeu muita atenção dos estudos norte-americanos ao longo dos últimos anos (Ojima, 2007). No entanto, o autor afirma que “o urban sprawl não se reduz ao aumento das formas de ocupação de estilo “suburbano” norte-americano e seu correspondente no caso brasileiro: os condomínios fechados” (Ojima, 2007, p. 97). O Brasil apresenta um número expressivo de condomínios e loteamentos fechados e, devido às suas características, a analogia com o padrão norte-americano é facilmente visível⁴. De acordo com Ojima (2007):

No caso latino-americano, a expansão das áreas urbanas se deu de forma diferenciada e, em um primeiro momento, observou um crescimento da área urbana pela expulsão da população mais pobre e vulnerável para as áreas mais afastadas dos centros consolidados. Assim, o que marcou a dicotomia centro-periferia foi este processo fortemente marcado pelo processo de verticalização dos centros urbanos e a conseqüente elevação do custo dessas regiões. Recentemente, novos processos passaram a se associar a este padrão de periferização da pobreza com a inclusão do padrão norte-americano de ocupação periférica, elevando agora os custos nas regiões mais distantes dos centros e, normalmente, associados à proximidade da natureza (Ojima, 2007, p. 98).

No Brasil, entre o final do século XIX até os anos 1950, o rural e o urbano eram considerados dois polos delimitados e caracterizados pela dicotomia e contraposição; a partir década de 1960 houve uma tendência à descompactação e a à descentralização, o que desencadeou a preferência pela localização em periferias e a busca pelo “novo”, impulsionada pela especulação imobiliária (Silveira, 2015). Nesse cenário, afirma que

os anos 1980 e 1990 marcaram um contexto em que as áreas periféricas e de transição rural-urbana passaram a ser territórios onde se evidenciaram, mais do que nos anos anteriores, uma diversidade de interesses e processos, em combinação e conflito, de vários atores sociais modeladores do espaço, fato que acentuou o interesse acadêmico sobre elas. Assim, as últimas décadas assistiram a um crescimento urbano avantajado, com uma forma de estruturação anômala que evidencia a dispersão, a fragmentação e a mescla de territórios urbanos e territórios ditos “semirrurais”, onde se destacam verdadeiras excrescências na malha urbana.

⁴ Nessa perspectiva, Ojima (2007, p. 104) evidencia: “Os condomínios fechados são, portanto, as expressões máximas da globalização dos padrões de consumo, mas não resumem as analogias que podem ser feitas para o processo de expansão urbana. Cabe destacar que a principal contribuição dessa abordagem teórico-metodológica que vem dos estudos norte-americanos sobre o urban sprawl é a análise da dimensão espacial enquanto uma variável analítica cara ao entendimento da reestruturação urbana a partir de mudanças na esfera das decisões individuais e coletivas. Assim, não se trata de importar conceitos aplicáveis a realidades sociais distintas, mas de adaptar a apreensão dos fatores sociodemográficos dentro de uma abordagem empírica que resgata componentes teóricos não incorporados pelas análises contemporâneas no Brasil”.

Resultam também da interação de ações e projetos e do jogo de interesses dos atores que interagem no espaço urbano (Silveira, 2015, p. 17).

Considerando que essas áreas têm limites imprecisos e apresentam uma variedade de usos, é comum surgirem conflitos entre os diversos agentes envolvidos, tornando-as um tema cada vez mais relevante nos debates relacionados à urbanização e à proteção ambiental. Silveira e Ribeiro (2010) descrevem que no Brasil, as cidades ocupam uma área excessiva e que as populações se segregam em setores socioespaciais, destacando localizações territoriais, a especulação, a valorização da terra urbana, a periferização e a ampliação da mancha urbana. Na visão dos autores, as cidades se espalham de forma cada vez mais rarefeita e inadequada, isso gera custos elevados e compromete aspectos coletivos intraurbanos⁵. Vale ressaltar que, nas cidades marcadas por um modelo de expansão disperso, os custos de urbanização e de consumo energético tendem a ser mais elevados, assim como as distâncias nos deslocamentos, a ampliação da segregação socioespacial e o risco de degradação dos espaços naturais.

A expansão física do tecido urbano em direção às áreas periurbanas é marcada por disparidades, desde o processo de ocupação, perfil da população e disponibilidade de infraestrutura e serviços. Nesse contexto, de acordo com Silveira (2015),

a periferia urbana se tornou hoje um palco de muitos interesses, com variados padrões espaciais, que produzem efeitos sobre a morfologia, a organização funcional da cidade, o desenvolvimento socioeconômico e a qualificação da paisagem urbana, elementos participantes da dinâmica estrutural da cidade, no âmbito das novas relações centro-periferia. Embora essas áreas não tenham sido historicamente o foco central dos estudos sobre o espaço urbano e sobre o seu planejamento, expressam hoje forte convergência de fenômenos, processos e conflitos socioeconômicos, territoriais e ambientais, com repercussões sobre a qualidade de vida das pessoas. Dessa forma, torna-se tarefa intrincada delimitá-las e descrevê-las de maneira satisfatória (Silveira, 2015, p. 17).

Corroborando, os estudos desenvolvidos por Melazzo (2013) pontuam que

são cada vez mais seletivos os vetores de expansão territorial, as mudanças nas localizações residenciais de grupos sociais, os diferentes produtos imobiliários que

⁵ Silveira e Ribeiro (2010) traçam um quadro referente às vantagens e desvantagens da urbanização acelerada que o Brasil vivenciou por volta da década de 1970: “[...] alguns aspectos positivos podem ser indicados: redução do consumo de recursos naturais; estruturação de sistemas de transportes coletivos nas cidades; inclusão de portadores de necessidades especiais; redução do processo de metropolização excessiva; etc. Por sua vez, os aspectos negativos foram: superacumulação e concentração de riquezas; aumento da miserabilidade urbana e das desigualdades sociais; segregação em enclaves urbanos - de um lado o condomínio de luxo e do outro lado a favela -, que já existia no período anterior, aumentando consideravelmente as suas dimensões”.

segmentam o mercado de terras e, mais recentemente, a constituição paulatina de novas centralidades intraurbanas (Melazzo, 2013, p. 30).

Nesse contexto, é fundamental estudar a expansão horizontal em direção às áreas periurbanas e refletir sobre as ocupações e dinâmicas dos espaços de transição rural-urbana. Para compreender essas dinâmicas no contexto local, toma-se como objeto de análise o município de Viçosa-MG. A seguir, apresentam-se informações gerais sobre o município.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM VIÇOSA-MG

O município de Viçosa está localizado na Mesorregião da Zona da Mata mineira, a aproximadamente 230 km a sudeste da capital Belo Horizonte. Atualmente é formado por quatro distritos: Viçosa (sede), Cachoeira de Santa Cruz, São José do Triunfo e Silvestre. O município encontra-se inserido na Região Geográfica Intermediária de Juiz de Fora e na Região Geográfica Imediata de Viçosa; os municípios pertencentes a Microrregião de Viçosa⁶ podem ser observados na Figura 1. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o município apresenta área da unidade territorial de 299,418 km² e a densidade demográfica era de 255,26 hab/km² em 2022.

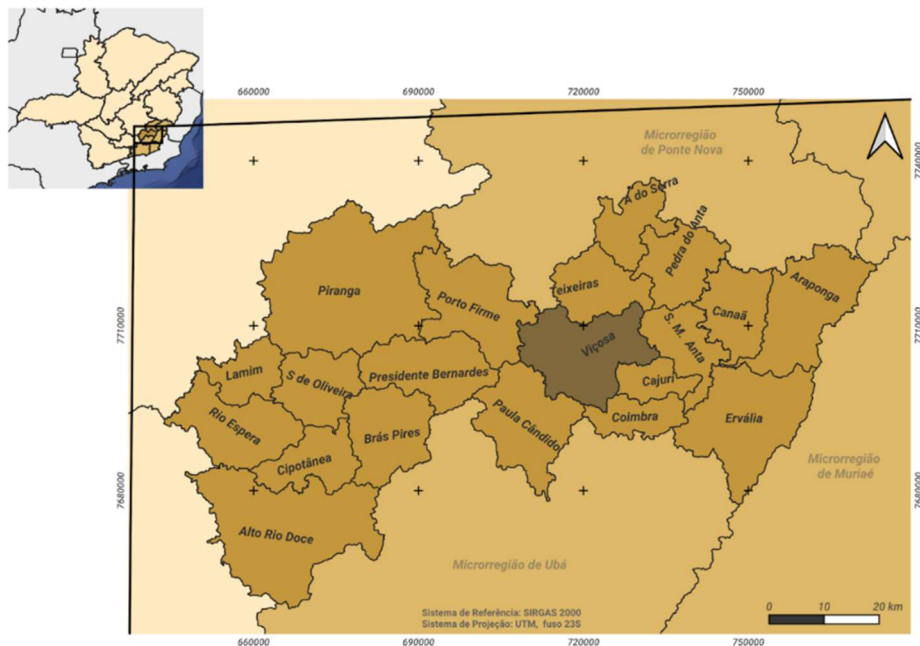


Figura 1: Localização de Viçosa-MG

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Adaptado pela autora (2023).

⁶ De acordo com a Divisão Territorial Brasileira do IBGE, estão inseridos na Microrregião de Viçosa os seguintes municípios: Alto Rio Doce, Amparo do Serra, Araponga, Brás Pires, Cajuri, Canaã, Cipotânea, Coimbra, Ervália, Lamim, Paula Cândido, Pedra do Anta, Piranga, Porto Firme, Presidente Bernardes, Rio Espera, São Miguel do Anta, Senhora de Oliveira, Teixeira e Viçosas.

A cidade analisada e as áreas periurbanas que a circundam vivenciam mudanças em seu padrão de uso e ocupação do solo, muitas vezes determinados por processos especulativos e políticos locais. Além da verticalização concentrada no centro, condomínios horizontais fechados em áreas de valorização têm surgido na cidade, muitos deles em espaços de transição rural-urbana e até então menos dotados de infraestrutura. Nessa perspectiva, a malha urbana está em expansão, em direção a alguns municípios do entorno (principalmente: Cajuri, Coimbra e Teixeiras) que se encontram sob influência da cidade, tornando-se importante entender esse processo de reestruturação do espaço urbano.

De acordo com o estudo de Karla Aparecida dos Santos (2018, p. 01), os atuais processos de transformações espaciais devido a acelerada expansão urbana, não são observados apenas nos arredores das grandes regiões metropolitanas, mas também, tais fenômenos podem ser observados em pequenos e médios municípios. Segundo a autora, os condomínios e os loteamentos fechados são os mais novos padrões de consumo de habitat das classes de renda mais elevadas, que em muitos casos, se proliferam na paisagem das cidades de forma desordenada. Na visão de Sposito (2006, p. 176) os loteamentos fechados têm sido os produtos de maior impacto no mercado imobiliário de cidades latino-americanas:

No que se refere à América Latina e, mais especificamente ao Brasil, é preciso considerar, ainda, que os loteamentos fechados merecem ser estudados, porque têm sido os produtos de maior impacto no mercado imobiliário de cidades latino-americanas, nas últimas décadas. O número deles, a diversidade de suas formas de produção e uso, bem como as decorrências desse fenômeno são de tamanha dimensão que se pode afirmar que têm grande peso na reestruturação das cidades contemporâneas em que aparecem e nas práticas socioespaciais dos moradores desses espaços, bem como dos que ficam fora de seus muros (Sposito, 2006, p.176).

Os condomínios fechados correspondem a um “novo conceito de moradia” e seus anúncios propõem um estilo de vida superior ao da cidade (Caldeira, 2000, p. 265). Nas palavras do autor,

os condomínios fechados são a versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos que chamo de enclaves fortificados” e “eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes (Caldeira, 2000, p. 258).

A respeito dos enclaves fortificados, Caldeira (2000) afirma:

Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdade sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação. São claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre eles e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma

enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de status. Essa elaboração é evidente nos anúncios imobiliários (Caldeira, 2000, p. 258).

De modo geral, o crescimento de Viçosa ocorreu de forma rápida e desordenada, sendo que o mercado imobiliário se tornou cada vez mais dinâmico e competitivo. Nessa perspectiva, observa-se uma supervalorização do solo urbano, o alto adensamento e a verticalização no município. Paralelo a isso, foi impulsionada a expansão da mancha urbana da cidade em direção às áreas mais distantes, por meio da conversão da terra rural em urbana, ampliações do perímetro urbano e proliferações dos parcelamentos de solo rural de forma irregular. A respeito da oferta de moradias em condomínios fechados em Viçosa, Maria e Stephan (2016) destacam:

A preferência por este novo padrão de moradia em Viçosa surgiu ainda na década de 1970, com as obras do primeiro condomínio horizontal fechado, o Condomínio Residencial Parque do Ipê, no bairro Silvestre. Nos anos de 1980, aprovou-se a construção do Condomínio Bosque Acamari, idealizado por um grupo composto predominantemente de professores e funcionários da universidade. Na década de 1990, tiveram início as obras do Condomínio Residencial Recanto da Serra, localizado no bairro João Braz da Costa Val. A partir da década de 2000, o processo ganha intensidade, com uma sequência de novos empreendimentos lançados no entorno do Condomínio Bosque Acamari (Maria; Stephan, 2016, p. 9-10).

A diferença no preço dos lotes é determinada, na maioria das vezes, pelo fator topografia do terreno, dimensão e oferta de infraestrutura de uso comum, como também, depende diretamente de sua localização e da Legislação Urbanística vigente na área. A integração entre estes atributos consiste no máximo ganho de valorização, ou seja, o valor final do lote, conforme podemos observar na Figura 2:



Figura 2: Aspectos considerados na valorização imobiliária
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

O valor final almejado pelo incorporador está ligado às variáveis mencionadas na Figura 2, as quais ajudam a compreender quais atributos afetam as características de um determinado bem imóvel, resultando em um mercado imobiliário cada vez mais especulativo. Em geral, os empreendimentos destinados à classe média alta têm padrões e perfis de ocupação distintos, visando atender uma parcela da população que, além da infraestrutura básica, desejam viver em locais com amenidades e apresenta condições financeiras para isso. O status e o perfil do empreendimento são um dos atributos principais que determinam “vantagens” de cada loteamento, contribuindo para que o mercado imobiliário esteja inserido em uma dinâmica capitalista, com foco em estratégias e negociações para obter maiores ganhos vinculados à renda da terra.

Para traçar um panorama geral dos lotes ofertados no mercado imobiliário de Viçosa e sua variação no valor médio do metro quadrado (m^2), foram realizados levantamentos de dados junto aos principais estabelecimentos imobiliários e sites imobiliários da cidade. Buscou-se as seguintes informações dos lotes disponíveis para fins de comercialização em alguns condomínios horizontais fechados: localização, distância até o centro tradicional da cidade, tamanho médio dos lotes, o preço do m^2 , perfil e a infraestrutura coletiva de cada loteamento.

A seleção específica dos empreendimentos mencionados na tabela se deve a critérios deliberados que visam fornecer um panorama geral do mercado imobiliário em Viçosa. A escolha não inclui todos os condomínios da cidade, mas concentra-se naqueles que atualmente disponibilizam lotes para venda e que estão distribuídos em regiões geográficas distintas. Esse método de seleção foi adotado com o propósito de garantir uma visão mais abrangente e representativa, considerando diferentes áreas da cidade e possibilitando um panorama das tendências e características do mercado imobiliário local. Tais dados podem ser observados no Quadro 1.

Incorporadora	Nome do empreendimento	Localização	Distância até o centro (km)	Tamanho médio dos lotes (m ²)	Valor médio do m ²	Infraestrutura disponível
Chequer	Valle Verde	Nova P. H. Rolfs	4,3	636	R\$755,00	Portaria, infraestrutura de lazer e esporte
Chequer	Residencial Solar Bonsucesso	Nova P. H. Rolfs	5,6	Sem informação	Sem informação	Portaria
Chequer	Mirante da Serra	Nova P. H. Rolfs	6,6	935	R\$428,00	Portaria e secretaria
Chequer	Reserva Real	Jardim do Vale	4,2	567	R\$813,00	Portaria, infraestrutura de lazer e esporte
Alfor	Vale das Acácias	Liberdade	4,8	600	R\$485,00	Portaria
A3 Empreendimentos	Canto dos Sonhos	Violeira	4,5	550	R\$545,00	Portaria, infraestrutura de lazer e esporte
Samfer	Alameda Boulevard	Violeira	Sem informação	550	R\$545,00	Portaria
Alfor	Monteverde	Romão dos Reis	3,9	452	R\$884,00	Portaria, infraestrutura de lazer e esporte

Tabela 1: Características de condomínios horizontais fechados em Viçosa-MG: dados coletados em 2024

Fonte: Imobiliária Chequer e Imobiliária Ideal (2024).

O Centro da cidade e as regiões vizinhas ao campus da Universidade Federal de Viçosa (UFV) são consideradas áreas valorizadas, assim, a proximidade a essas localidades influencia na determinação do preço da terra. A região que está localizada próxima ao campus da UFV é habitada por uma população de classe média e classe média alta, sendo também onde se concentram a maioria das moradias dos estudantes universitários. Além disso, verifica-se a tendência de parcelamentos em áreas rurais ao redor deste vetor⁷ (Maria; Stephan, 2016, p. 10). Atualmente, os condomínios

⁷ De acordo com Maria e Stephan (2016, p. 9) na década de 1980 foi aprovada a construção do Condomínio Bosque Acamari, idealizado por um grupo composto predominantemente de professores e funcionários da Universidade; a partir dos anos 2000, o processo ganhou intensidade com o lançamento de uma sequência de novos empreendimentos na região. Atualmente, o Condomínio Bosque Acamari encontra-se completamente ocupado e não há lotes à venda.

horizontais fechados se direcionam principalmente para o vetor sul e sudeste da cidade, que são as áreas de maior concentração desses empreendimentos, conforme se nota na Figura 3.

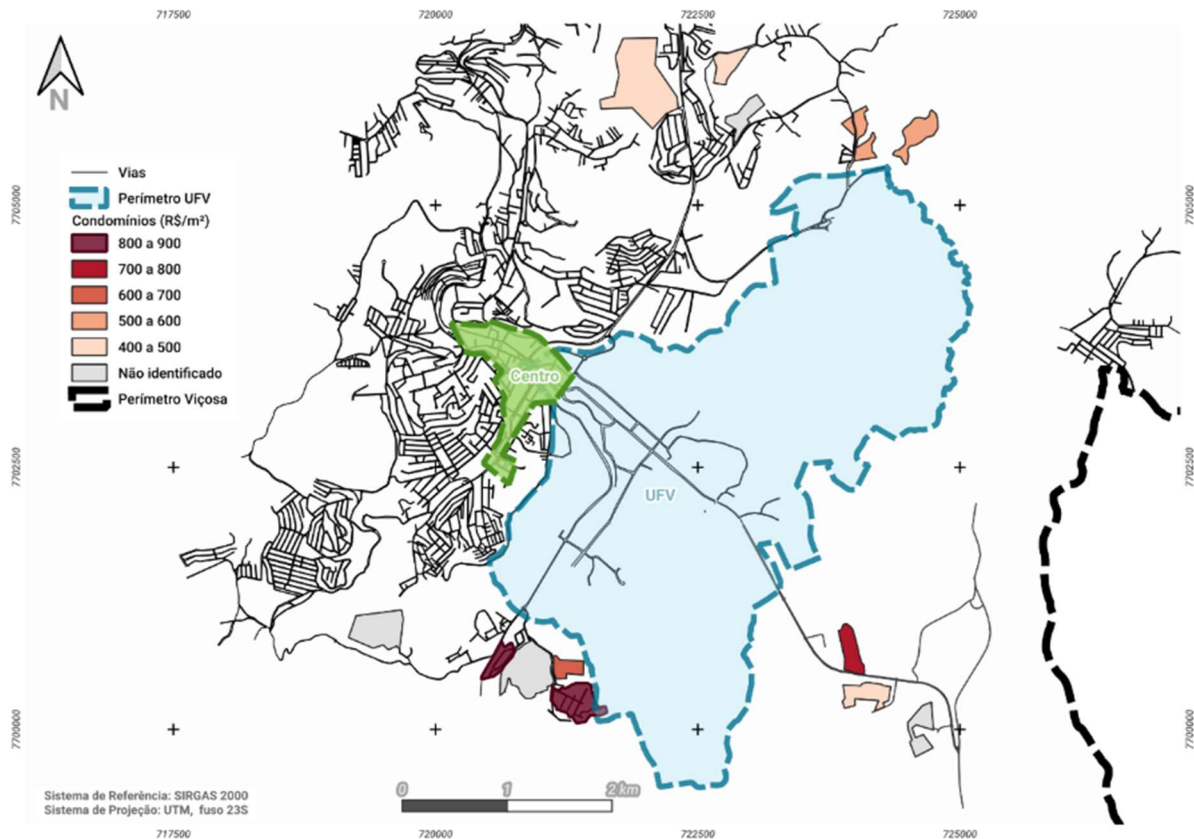


Figura 3: Condomínios comparados por valor do m² em Viçosa-MG
Fonte: Adaptado de IBGE (2023)

Conforme mencionado anteriormente, o valor dos lotes é determinado por diversos fatores, que podem variar inclusive dentro dos condomínios, dependendo da topografia do terreno, da dimensão e da proximidade com áreas coletivas. É necessário levar em consideração que os empreendimentos além de possuírem o preço do metro quadrado diferenciado em função da variável localização (distância entre o loteamento e o centro da cidade/UFV), outros aspectos como a oferta de infraestrutura, rede viária, condições do trânsito também impactam no preço.

A transformação morfológica pela qual passa a cidade na direção de um padrão de ocupação periurbano está ligada ao modo de produção capitalista. Esse processo de produção e apropriação do espaço nas bordas do tecido urbano resulta em transformações socioespaciais, contribuindo para a formação de uma cidade dispersa e desigual. De acordo com Ojima (2007),

apesar de podermos dizer que se trata de uma tendência que abrange uma pequena parcela da população, aquela de alto poder aquisitivo, esse padrão de ocupação urbano possui reflexos importantes para toda a sociedade, especialmente no que se refere à reestruturação do espaço urbano. Por um lado, altera as tensões sociais devido à elevação dos preços dos lotes em áreas distantes dos centros consolidados, tornando os espaços intraurbanos mais fragmentados.

Por outro lado, e talvez o mais importante, dinamiza e orienta os processos de estruturação urbana, pois passa a ser o parâmetro para o padrão de consumo do espaço urbano (Ojima (2007, p. 104).

De modo geral, nota-se que a expansão do tecido urbano em Viçosa foi regulada pelo mercado imobiliário e foi influenciada pelos diferentes atores sociais que produzem e reproduzem o espaço intraurbano e a sua morfologia.

Dessa forma, torna-se necessário compreender o papel específico de alguns desses agentes sociais, especialmente aqueles diretamente envolvidos na promoção de loteamentos e empreendimentos imobiliários, cuja atuação tem impacto direto na conformação do espaço urbano. Na sequência, serão apresentadas algumas considerações sobre a atuação dos promotores imobiliários.

AÇÃO DOS AGENTES PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

A expansão horizontal em direção às áreas periurbanas está diretamente ligada à atuação do setor imobiliário, que desempenha um papel central na produção do espaço urbano, em articulação com outros agentes produtores do espaço. Nesse sentido, os envolvidos nas dinâmicas de ocupação têm papel decisivo na estruturação da cidade e, conseqüentemente, no preço do solo urbano. De acordo com Corrêa (2017, p. 43), os agentes sociais “estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista” e, envolvem negociações entre agentes distintos. Na visão do autor, a produção do espaço é considerada como

[...] consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (Corrêa, 2017, p. 43).

Como afirma Corrêa (1995, p.18), os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, “agem pressionando o Estado visando à instalação de infraestrutura urbana ou obtendo créditos bancários para eles próprios instalarem a infraestrutura”, após a valorização das terras por esses investimentos, lançam campanhas publicitárias destacando as qualidades da área, o que resulta em um aumento gradativo do preço da terra; segundo o autor, essas áreas são destinadas a “grupos sociais de elevado status”. Na visão de Corrêa (1995, p. 19-20) a respeito dos promotores imobiliários, entende-se que são um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente as seguintes operações:

(a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;

(b) financiamento, ou seja, a partir da formação, de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;

(c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras;

(d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e

(e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação (Corrêa, 2017, p. 43).

As estratégias adotadas por construtores, incorporadores, agentes de venda e outros profissionais ligados ao setor têm um impacto significativo na paisagem urbana de um município. Segundo Fix (2011, p.12) “a indústria da construção interfere diretamente nos processos de urbanização, por meio de influências diretas nas políticas públicas e também por conta dos resultados concretos de sua produção”.

Os principais atores do mercado imobiliário em Viçosa podem ser categorizados nos seguintes grupos: proprietários fundiários, empresas construtoras, corretores de imóveis e incorporadoras, que se destacam como os agentes mais atuantes no processo de produção do espaço urbano e exercem um papel central na expansão da cidade. A atividade imobiliária na cidade é concentrada e dominada por agentes locais que estabelecem parcerias para desenvolver novos empreendimentos. Esses agentes internos, por meio de suas atuações e estratégias de mercado, transformam o uso da terra em busca de sua maior valorização. Nessa perspectiva, a implantação de condomínios de alto padrão situados nas áreas periurbanas podem ser considerados como um mecanismo de valorização do local concebido pelos próprios promotores imobiliários que atuam na cidade.

De acordo com Sposito (2006, p. 182), o preço mais baixo das terras disponíveis em áreas ainda não urbanizadas, é uma das especificidades da produção do espaço em cidades de porte médio. Nesse cenário, a extensão territorial das cidades de porte médio possibilita que o tecido urbano se torne difuso sem que a distância seja um problema, ou seja, a descontinuidade do tecido urbano – que acarreta custos econômicos e o dispêndio de tempo, decorrentes de deslocamentos maiores – não é vista como um entrave aos interesses fundiários e imobiliários dos agentes que incorporam e comercializam os loteamentos fechados (Sposito, 2006, p. 186).

Segundo a autora, os agentes da produção territorial contemporânea, ao implantarem os loteamentos fechados, levam em consideração a acessibilidade como condicionante para a definição das escolhas locacionais. Nesse contexto, Sposito (2006) afirma:

Tais agentes têm sido capazes de procurar localizações que, ao mesmo tempo, possibilitam fluidez e diminuição do número e da frequência dos deslocamentos intraurbanos, visto que valorizam, em suas escolhas locacionais, a situação geográfica da gleba a ser loteada em relação às vias que propiciam maior velocidade e em relação à proximidade dos meios de consumo mais modernos. Em outras palavras, combinam alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo (Sposito, 2006, p. 186).

Diante da dinâmica do mercado imobiliário e dos impactos derivados das ações dos agentes produtores do espaço, percebe-se o surgimento de novos loteamentos em áreas periurbanas, ao mesmo tempo em que algumas localidades passam a ser mais valorizadas do que outras, atraindo maiores investimentos e intensa especulação imobiliária. Nesse contexto, os promotores desempenham um papel central na produção capitalista, pois suas ações promovem transformações espaciais que possibilitam ganhos relacionados às mudanças nos padrões de precificação da terra. Isso ocorre ao escolherem áreas periurbanas para implantar seus empreendimentos, convertendo assim áreas rurais em urbanas. Destaca-se, portanto, a influência e o impacto significativos que os agentes imobiliários causam na valorização e/ou desvalorização de regiões específicas. Ademais, é preciso considerar a ação do Estado na produção do espaço intraurbano, que se processa em três níveis político-administrativos e espaciais: a esfera federal, a estadual e a municipal. Na sequência, serão abordadas questões relacionadas às legislações urbanísticas e seus impactos na dinâmica imobiliária do município de Viçosa.

REGULAMENTAÇÃO URBANÍSTICA

A Lei Federal nº 6.766, de 19 dezembro de 1979, dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e é considerada como um marco da política urbana no Brasil. Além de definir diretrizes para o parcelamento – que poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento – estabelece condições para a regularização fundiária. A Constituição da República Federativa do Brasil, no Artigo 30º, determina que compete aos municípios promover um adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Brasil, 1988). Ademais, em seu Artigo 182º, a Constituição de 1988 designa que é obrigatório para as cidades com mais de vinte mil habitantes, a aprovação do Plano Diretor pela Câmara Municipal, sendo este um instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

A partir da vigência do Estatuto da Cidade – Lei Federal n.º 10.257/2001 – foi estabelecido o Plano Diretor como legislação central da política urbana e um instrumento crucial para o ordenamento dos municípios brasileiros, visando garantir a função social e o pleno exercício do direito à cidade. Diante da obrigatoriedade de sua implementação, houve o impulsionamento da elaboração de Planos Diretores no país, sendo determinado pelo Estatuto da Cidade que as suas revisões fossem feitas regularmente.

Além dos instrumentos de regulamentações urbanísticas federais e estaduais, Viçosa conta com uma ampla legislação urbanística municipal, sendo que grande parte desse arcabouço legal foi elaborado a partir dos anos 2000. Após a instituição do Plano Diretor⁸, houve a aprovação de outras legislações atuantes na produção do espaço viçosense, como: Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento⁹, Lei de Parcelamento do Solo¹⁰, Código de Posturas¹¹ e Código de Obras e Edificações¹². Vale destacar que o Plano Diretor de Viçosa (PDV), aprovado em 2000, estabeleceu que a sua revisão deveria ocorrer em cinco anos, após concluir o prazo, foram iniciadas tentativas, conforme podemos observar na Figura 4:



Figura 4: Cronologia do Plano Diretor de Viçosa

Fonte: Adaptado das notas de aula de Stephan (2023).

O PDV passou por algumas tentativas de revisões, entretanto, foi aprovado apenas em 2023 - Lei nº 3.018/2023 - ou seja, o Plano ficou desatualizado por 18 anos, sendo possível notar a defasagem da atuação do Poder Executivo Municipal. O Plano aprovado deixou para regulamentações posteriores e para a revisão da Lei Municipal nº 1.420/2000 de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento a discussão e definição dos parâmetros urbanísticos que interessam ao setor da construção civil. No entanto, é importante ressaltar que até o fim de 2023 tais processos não foram concluídos.

Ao longo dos anos, os empreendedores imobiliários foram os maiores favorecidos com a morosidade na revisão e aprovação do Plano diretor, segundo Stephan (2017, p. 41), o que prevalece em Viçosa é a lei de uso do solo, frequentemente alterada em função do setor imobiliário. No entendimento de Ribeiro Filho (1997):

Verificou-se que os empresários da construção civil estiveram sempre diretamente articulados com o poder público municipal para editar e modificar as leis, objetivando construir a cidade de acordo com os seus interesses particulares. Constatou-se que a segregação socioespacial encontrada em Viçosa é originária dos processos de concessão, apropriação e legitimação, privilegiados e juridicamente questionáveis, dos espaços da cidade, empreendidos pelo Estado, através das normas urbanísticas, em favor das elites locais (Ribeiro Filho, 1997, p. 1).

⁸ Lei Municipal nº 1.383/2000. Revogada pela Lei nº 3.018/2023.

⁹ Lei Municipal nº 1.420/2000.

¹⁰ Lei Municipal nº 1.469/2001. Vide Lei nº 3.018/2023.

¹¹ Lei Municipal nº 1.574/2003. Revogada pela Lei nº 2.457/2015.

¹² Lei Municipal nº 1.633/2004. Vide Lei nº 3.018/2023.

Apesar de existir um considerável número de regulamentações no município (conforme evidenciado no Quadro 2), há uma certa dificuldade em aplicar a legislação frente aos interesses imobiliários. Nessa perspectiva, Maria (2016, p.44) menciona que todo esse aparato legal não é suficiente para produzir espaços de qualidade na cidade, uma vez que o setor da construção civil sempre encontra meios de alterar a legislação em prol da manutenção de seus interesses. Considerando esse cenário, além de evidenciar que o processo de transformação da paisagem rural e a valorização do espaço ocasionado pela expansão urbana produzem espaços descontínuos, Maria (2016, p. 106) afirma que “ao longo de sua existência, o planejamento urbano do município é fortemente influenciado pelo mercado imobiliário e da construção civil e para ele orientado, logo, muitas vezes direcionado por interesses privados”.

CÓDIGO	INSTÂNCIA	CONTEÚDO
Lei n° 6.766/1979	Federal	Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências
Lei n° 457/1985	Municipal	Fixa os limites territoriais das zonas urbanas do distrito do Município de Viçosa
Lei n° 9.785/1999	Federal	Altera a Lei 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano)
Lei n° 1.420/2000	Municipal	Institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa
Lei n° 1.383/2000	Municipal	Institui o Plano Diretor de Viçosa
Lei n° 1.469/2001	Municipal	Institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências
Lei n° 10.257/2001	Federal	Estatuto da Cidade: regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana
Lei n° 1.633/2004	Municipal	Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Viçosa
Lei n° 1.898/2008	Municipal	Inclui área no perímetro urbano de Viçosa
Lei n° 2.185/2011	Municipal	Altera a redação da Lei n° 1.752/2006 e dos artigos 39, 44, 59 e 64 da Lei n° 1.420/2000, alterando o gabarito das ZRI, ZR2, ZR3, Corredor Principal e Corredor Secundário providências
Lei n° 2.272/2012	Municipal	Inclui área no perímetro urbano de Viçosa e dá outras providências
Lei n° 2.869/2020	Municipal	Inclui área no perímetro urbano de Viçosa, define seus parâmetros como Zona Industrial e dá outras providências
Lei n° 3.018/2023	Municipal	Dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor do Município de Viçosa

Tabela 2: Cronologia das principais legislações urbanísticas incidentes em Viçosa

Fonte: Adaptado do Portal Câmara dos Deputados e Câmara Municipal de Viçosa (2023)

De acordo com Maria (2016, p. 4) muitos investimentos imobiliários voltaram-se para terrenos localizados em áreas rurais (sobretudo nas proximidades do campus universitário) e ocorrem perante alterações na legislação urbanística, mediante conversão de terra rural em urbana e com parcelamentos clandestinos de solo, em territórios não incorporados ao tecido urbano. De fato, pouco limite se coloca à abertura de novas áreas urbanas. Nesse cenário, Oliveira (2018) menciona:

Em Viçosa apesar da Lei Municipal 1.383/2000 que institui o Plano Diretor não prevê a modalidade condomínios ou loteamentos horizontais fechados, a Lei nº 1.469/2001 que institui o Parcelamento do Solo do Município o faz. Na Lei Municipal 1.469/2001, capítulo VII, art. 33º, lê-se “aplicam-se ao condomínio horizontal fechado as mesmas exigências para parcelamento do solo”. Não há, portanto, distinção legal entre um loteamento “tradicional” e um loteamento com fins de condomínios horizontais, mesmo com todas as diferenças de impacto urbanístico que cada um gera (Oliveira, 2018, p. 22).

Segundo o autor, há muitas contradições no processo de aprovação dos condomínios horizontais fechados no município, visto que são aprovados como loteamentos “tradicional”. Nessa perspectiva, nota-se que o Poder Público tem dado respaldo para viabilizar a incorporação de área rural ao uso urbano, principalmente ao se tratar de condomínios voltados para populações com elevado poder aquisitivo, que geralmente são empreendimentos murados, possuem guaritas e não destinam áreas livres para equipamentos públicos, assim, levantam questões a respeito das fragilidades da gestão territorial e da aplicação parcial das normas urbanísticas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo evidenciou que a expansão urbana em Viçosa-MG, sobretudo em direção às áreas periurbanas, está fortemente associada à atuação do setor imobiliário, principal agente na produção do espaço urbano. A consolidação de condomínios horizontais fechados nessas áreas representa uma das expressões mais marcantes desse processo, revelando uma lógica de ocupação pautada na valorização fundiária das áreas de transição rural-urbana. O processo de ocupação do solo é marcado pela atuação do Estado e do mercado imobiliário; considerando tal cenário, vale ressaltar que a legislação favorável à ampliação do perímetro urbano¹³ e a atuação do Poder Público local contribuíram para o avanço da urbanização nas áreas periurbanas do município.

A expansão urbana e o mercado de terras nas áreas periurbanas de Viçosa podem ser vistos como o produto de ações propositais realizadas em áreas específicas do território, revelando frequentemente a ação dos agentes imobiliários frente a sua lógica mercadológica. De acordo com Melazzo (2013, p. 31), o mercado imobiliário “é considerado como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização”. Nesse contexto, destaca-se que diferentes interesses se enfrentam, resultando em uma paisagem que repercute as estratégias e práticas adotadas, muitas vezes suscitadas por tensões relacionadas à terra urbana.

Os resultados da pesquisa indicam que a legislação urbanística municipal, embora existente, vem sendo flexibilizada em favor de interesses privados, especialmente no que se refere à expansão do perímetro urbano. Além disso, o incentivo a empreendimentos voltados para as classes média e média alta intensifica o adensamento fragmentado e acelera a transformação da paisagem rural.

A contribuição central deste trabalho está em demonstrar que os condomínios horizontais fechados atuam como vetores estratégicos da expansão urbana em Viçosa, evidenciando a necessidade de um planejamento territorial mais integrado, capaz de considerar os impactos socioespaciais dessa forma de ocupação. Sabe-se que a identificação e o acompanhamento da expansão do tecido urbano são fundamentais para fornecerem subsídios às tomadas de decisões relativas ao gerenciamento e ao planejamento das cidades. Nesse sentido, compreender e acompanhar as dinâmicas das áreas de transição rural-urbana é fundamental para subsidiar políticas públicas mais equitativas e eficazes, orientando a gestão das transformações em curso e promovendo uma urbanização menos desigual e mais sustentável.

REFERÊNCIAS

ARROYO, Julio. **Bordas e espaço público**. Fronteiras internas na cidade contemporânea. Arquitextos, São Paulo, ano 07, n. 081.02, Vitruvius, fev. 2007. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/07.081/269>. Acesso em: 19 jul. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidente da República, [2016]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 23 set. 2023.

BRASIL. **Lei Federal nº 9.785, de 1999**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, institui o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9785.htm. Acesso em: 23 set. 2023.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidades de Muros**: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. 34. ed. São Paulo, SP: Edusp, 2000. 399p.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo, SP: Ática, 1995. 94p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo, SP: Contexto, 2017. p.41-52.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 263f. Tese (Doutorado em Economia) - Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

MARIA, Ana Cristina de Souza. **A produção do espaço urbano da zona sul de Viçosa-MG**: empreendimentos horizontais na bacia do ribeirão São Bartolomeu. 2016. 123f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2016.

MARIA, A. C. S.; STEPHAN, Ítalo I. C. Expansão urbana e mercado imobiliário: o caso de Viçosa-MG. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 18. **Anais [...]**, São Luís, Maranhão, 2016. Disponível em:

http://www.eng2016.agb.org.br/resources/anais/7/1468197187_ARQUIVO_TextoparaENGAnaCristina.pdf. Acesso em: 15 maio 2023.

MELAZZO, Everaldo Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000. **Mercator** (Fortaleza. Online), v. 12, p. 29-40, 2013.

MIRANDA, L. I. B. **Planejamento e produção do espaço em áreas de transição rural-urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife**. 2008. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

OJIMA, R. **Análise comparativa da dispersão urbana nas aglomerações urbanas brasileiras: elementos teóricos e metodológicos para o planejamento urbano e ambiental**. 2007. Tese (Doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Unicamp, Campinas, 2007.

OLIVEIRA, Arthur Dornellas. **Condomínios horizontais fechados em Viçosa-MG: aproximações a partir da sintaxe espacial**. 2018. 87 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2018.

SANTOS, Karla Aparecida dos. **Urbanização contemporânea e o espaço periurbano: a transformação da paisagem rural a partir de loteamentos e condomínios fechados na região norte da cidade de Viçosa-MG**. 2018. 114 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2018.

SILVEIRA, J. A. R.; RIBEIRO, E. L. **Cidade e história, caminhos e aspirações: qual a cidade que queremos?**. São Paulo: Portal Vitruvius, Revista Minha Cidade, 2010. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/10.114/3389>. Acesso em: 23 jul. 2023.

SILVEIRA, J. A. R. (Dis)tensão intraurbana: periferização e espaços de borda da cidade. In: José Augusto R. da Silveira; Milena D. da Silva; Alexandre Augusto B. da C. Castro. (Orgs.). **Dinâmica da cidade e bordas urbanas**. 1. ed. João Pessoa, PB: F&A Gráfica e Editora LTDA., 2015. p. 16-21.

SILVEIRA, J. A. R.; SILVA, M. D.; SILVA, G. J. A. Urban sprawl, padrões de dispersão e fragmentação: notas sobre a periferização e dinâmica das bordas intraurbanas, em cidades de porte médio brasileiras. In: José Augusto R. da Silveira; Milena D. da Silva; Alexandre Augusto B. da C. Castro. (Orgs.). **Dinâmica da cidade e bordas urbanas**. 1. ed. Joao Pessoa, PB: F&A Gráfica e Editora LTDA., 2015. p. 22-50.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil. In: SPOSITO, Eliseu; SPOSITO, Maria Encarnação; SOBARZO, Oscar. (Orgs.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. 1. ed. São Paulo, SP: Expressão Popular, 2006. p. 175-196.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: REIS, Nestor Goulart (Org.). **Sobre dispersão urbana**. São Paulo, SP: Via das Artes, 2009. p. 35-54.

STEPHAN, ÍTALO. Entre a obrigação e a implantação de planos: as dificuldades de planejar em municípios da Zona da Mata Mineira. In: SOUSA, D. T.; BATELLA, W. B.. (Orgs.). **Cidades, Territórios e Direitos**. 1. ed. Viçosa, MG: Editora UFV, 2017. p. 28-51.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.383, de 25 de maio de 2000**. Institui o Plano Diretor de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2000/139/1383/lei-ordinaria-n-1383-2000-institui-o-plano-diretor-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 3.018, de 15 de maio de 2023**. Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2023/139/3018/lei-ordinaria-n-3018-2023-revisa-o-plano-diretor-de-vicosa>.

[ordinaria/2023/302/3018/lei-ordinaria-n-3018-2023-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diretor-do-municipio-de-vicosa](#). Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.420, de 21 de dezembro de 2000**. Institui a Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2000/142/1420/lei-ordinaria-n-1420-2000-institui-a-lei-de-ocupacao-uso-do-solo-e-zoneamento-do-municipio-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.469, de 20 de dezembro de 2001**. Institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2001/147/1469/lei-ordinaria-n-1469-2001-institui-o-parcelamento-do-solo-do-municipio-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.633, de 20 de dezembro de 2004**. Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2004/164/1633/lei-ordinaria-n-1633-2004-dispoe-sobre-o-codigo-de-obras-e-edificacoes-do-municipio-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 457, de 08 de abril de 1985**. Fixa os limites territoriais das zonas urbanas do distrito do Município de Viçosa, conforme especifica. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/1985/46/457/lei-ordinaria-n-457-1985-fixa-os-limites-territoriais-das-zonas-urbanas-do-distrito-do-municipio-de-vicosa-conforme-especifica>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 1.898, de 21 de julho de 2008**. Inclui área no perímetro urbano de Viçosa. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2008/189/1898/lei-ordinaria-n-1898-2008-inclui-area-no-perimetro-urbano-de-vicosa>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 2185, de 1º de novembro de 2011**. Altera a redação da Lei nº 1752, de 2006, e dos artigos 39, 44, 59 e 64 da Lei nº 1.420, de 2000, alterando o gabarito das ZRI, ZR2, ZR3, Corredor Principal e Corredor Secundário, e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a2/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2011/218/2185/lei-ordinaria-n-2185-2011-altera-a-redacao-da-lei-n-1752-2006-e-dos-artigos-39-44-59-e-64-da-lei-n-1-420-2000-alterando-o-gabarito-das-zri-zr2-zr3-corredor-principal-e-corredor-secundario-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 2272, de 14 de novembro de 2012**. Inclui área no perímetro urbano de Viçosa e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2012/227/2272/lei-ordinaria-n-2272-2012-inclui-area-no-perimetro-urbano-de-vicosa-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 2457, de 18 de março de 2015**. Consolida as leis de posturas em âmbito municipal e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2015/246/2457/lei-ordinaria-n-2457-2015-consolida-as-leis-de-posturas-em-ambito-municipal-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.

VIÇOSA. **Lei Ordinária nº 2869, de 19 de novembro de 2020**. Inclui área no perímetro urbano de Viçosa, define seus parâmetros como zona industrial e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/mg/v/vicosa/lei-ordinaria/2020/287/2869/lei-ordinaria-n-2869-2020-inclui-area-no-perimetro-urbano-de-vicosa-define-seus-parametros-como-zona-industrial-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 23 set. 2023.